

2016EE0108848



Bogotá, D.C.

Señor
CESAR HERNANDO LOZANO CUELLAR
cimalyl@gmail.com

ASUNTO: Respuesta petición 2016ER0074276. Concepto suelo suburbano Ley 388 de 1997 y Decreto 1077 de 2015..

Respetado señor Lozano:

De manera atenta, me refiero a la comunicación citada en el asunto mediante la cual solicita concepto respecto a la categoría del suelo suburbano de la Ley 388 de 1997 y el suelo suburbano contenido dentro de la categoría de desarrollo restringido de que trata el Decreto 3600 de 2007 (compilado en el Decreto 1077 de 2015).

"1. Debe entenderse como una nueva categoría la de desarrollo restringido, además de las señaladas en la Ley 388 de 1997?"

"2. De ser así como debe interpretarse la subclase definida en el numeral 1, del artículo 5 del decreto 3600 de 2007?"

"3. Si se entiende como nueva categoría la de desarrollo restringido se solicita se explique cuál es la diferencia entre la categoría de suelo suburbano y de desarrollo restringido?"

Al respecto resulta necesario precisar, que la Ley 388 de 1997 en el artículo 30, define las clases de suelo en las que los municipios y distritos en los planes de ordenamiento territorial pueden clasificar sus territorios, que son: suelo urbano, de expansión urbana y rural. Así mismo la referida norma dispone, que al interior de estas clases pueden establecerse las categorías de protección y suburbano, definiendo en el artículo 34, que el suelo suburbano lo constituyen las áreas ubicadas dentro del suelo rural en la que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad. De esta manera, se determina que parte del suelo rural de los municipios o distritos puedan ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de densidad y de intensidad, siempre que se garantice el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

Ahora bien, los artículos 14, 16.3 y 17 de la mencionada Ley disponen que el componente rural de los planes de ordenamiento territorial, debe garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales, contemplando para ello entre otros:

"La localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como suburbanas, con precisión de las intensidades máximas de ocupación y usos admitidos, las cuales deberán adoptarse teniendo en cuenta su carácter de ocupación en baja densidad, de acuerdo con las posibilidades de suministro de servicios de agua potable y saneamiento, en armonía con las normas de conservación y protección de recursos naturales y medio ambiente" y,

"La identificación de los centros poblados rurales y la adopción de las provisiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social".

"La expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental".

Bajo este marco, con la expedición del Decreto 3600 de 2007, cuyas disposiciones se encuentran compiladas en el Decreto 1077 de 2015¹, se dispone que en el componente rural del plan de ordenamiento territorial y en su cartografía se deberán determinar y delimitar cada una de las categorías de protección y las de desarrollo restringido², especificando que en esta última se podrá incluir la delimitación de las siguientes áreas especificando la regulación de usos y los lineamientos para su desarrollo:

1. Los suelos suburbanos
2. Los centros poblados rurales
3. La identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre
4. La localización prevista para los equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte.

De tal manera que con esta acción no se contravienen, modifican, adicionan, sustituyen o subrogan las disposiciones de la Ley 388 de 1997 respecto a la clasificación del suelo, sino que se fortalece el componente rural del POT al agrupar en la categoría de desarrollo restringido, las actividades que no son propias de esta clase de suelo y que requieren condiciones especiales para permitir su desarrollo.

¹ Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio

² Artículo 2.2.2.2.1.2 del Decreto 1077 de 2015

"4. Si se entiende la creación de una nueva categoría de suelo se solicita explicar las bases jurídicas que dan pie a la creación de una nueva clase desde un decreto y no desde una ley como fue definido en un comienzo."

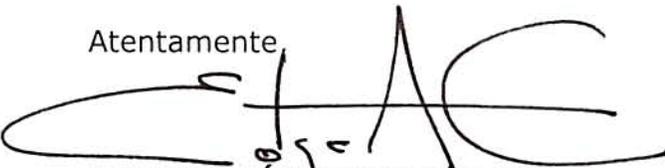
"5. O debe entenderse que lo definido como desarrollo restringido está contenido como suelo suburbano según la definición del artículo 34 de la Ley 388 de 1997, lo cual quiere decir que las subclases definidas en el artículo 5 del decreto 3600 de 2007 son suburbanas?"

Partiendo del hecho que la categoría de desarrollo restringido no es una nueva categoría de la clasificación del suelo dispuesta en la Ley 388 de 1997 de acuerdo con lo ya expuesto, y teniendo presente que dentro de esta se podrán incluir: *i) los suelos suburbanos; ii) los centros poblados rurales; iii) la vivienda campestre, y iv) los equipamientos comunitarios*, es pertinente resaltar que en el componente rural del POT cada una de ellas, debe ser objeto de delimitación y reglamentación específica, por lo cual no puede afirmarse que todas correspondan a los suelos suburbanos.

Así por ejemplo, se tiene que la delimitación en la cartografía del POT de las áreas destinadas a vivienda campestre puede estar localizada en suelo rural, en suelo suburbano o en ambas de ser el caso, y debe contar cada una con la respectiva definición de normas urbanísticas de parcelación y edificación, sin que ello implique que la vivienda campestre esté únicamente al amparo de la categoría suburbana.

En los anteriores términos se da respuesta a la consulta, en el marco de las competencias establecidas en el Decreto 3571 de 2011, relacionadas con formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, aclarando que el mismo no comprende la solución directa del problema específico, en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

Atentamente,



ALONSO CÁRDENAS SPITTIA
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: H. Bueno
Revisó: D. Cuadros

